



AUMENTO DE ALQUILER Y CARGOS POR MORA

No hay control gubernamental sobre el alquiler en Ohio, excepto en los programas de vivienda subsidiadas. En el caso de un acuerdo de mes a mes, los propietarios deben notificar con un total de treinta días antes de elevar la renta. En el caso de un contrato de arrendamiento, los propietarios no pueden aumentar el alquiler durante la vigencia del contrato. La Ley Inquilino/Propietario de Ohio no aborda específicamente la cuestión de los cargos por mora. Cargos por mora pueden ser evaluados como parte del contrato de alquiler. Estos cargos por mora no pueden ser admisibles en su intención o aplicación.

ACTIVIDAD DE DROGAS Y ALQUILER DE VIVIENDA

Los recientes cambios de la Ley del Inquilino/Propietario de Ohio, requiere a los propietarios desalojar a los inquilinos cuando el propietario tenga conocimiento o motivos razonables para creer que el inquilino, miembros de la familia del inquilino, o personas en la propiedad, con el conocimiento de el inquilino, se dedican a la actividad de drogas. Un aviso por parte del departamento de policía, que ha actuado en cumplimiento de una orden de registro, desencadena las acciones a tomar de un propietario. La terminación del arrendamiento y procedimiento al desalojo en situaciones de droga son más rápidos que en otros casos.

TERMINACIÓN DE UN CONTRATO DE ALQUILER

Un propietario o un inquilino podrán dar por terminado un contrato de alquiler de mes a mes, dando un aviso de treinta días a la otra parte. Los treinta días comienzan en la fecha del vencimiento del alquiler. Un contrato de alquiler por escrito, normalmente especifica el método para la terminación o renovación. Si no está especificado entonces el acuerdo termina en la fecha especificada del contrato. El propietario puede darle al inquilino una notificación de que el inquilino no está cumpliendo con los requerimientos de la Ley Inquilino/Propietario de Ohio y que el contrato de alquiler terminará en treinta días. Si el inquilino puede corregir este incumplimiento dentro del periodo de treinta días entonces la terminación será descartada.

Un inquilino puede darle al propietario una notificación para cumplir con el deber impuesto en el/ella por la Ley del Inquilino/Propietario, cumplir con el contrato de alquiler, o contrato de construcción, o de vivienda, salud o códigos de seguridad dentro del periodo de treinta días, o de otra manera el propietario podría terminar el contrato.

OBTENER REPARACIONES

Si el propietario no cumple con sus obligaciones en virtud de la ley o los códigos locales, o en el contrato de alquiler, el inquilino puede enviar por correo certificado, al propietario

un aviso de las condiciones de los defectos y reparaciones que deben realizarse. El inquilino debe conservar una copia.

Si el propietario falla de remediar las condiciones que son requeridas por la Ley del Propietario/ Inquilino, de alquiler o los códigos locales de construcción, vivienda, salud y seguridad dentro de un plazo razonable que no exceda de 30 días, entonces el inquilino puede:

1. Depositar la renta con el tribunal; o
2. Solicitar al tribunal que ordene que las reparaciones se realicen; o
3. Rescindir del contrato de alquiler

Un propietario puede aplicar a la corte el desalojo de alquiler alegando que la condición no existe o ha sido corregida, de que el inquilino no siguió el procedimiento adecuado de depósito de alquiler con el Secretario de los Tribunales, o que el propietario necesita el alquiler para hacer las reparaciones o pagar facturas críticas. Los inquilinos tienen la oportunidad de disputar la solicitud del propietario para la liberación de una audiencia en la corte, un inquilino que simplemente se niega a pagar el alquiler debido a las malas condiciones puede ser objeto de desalojo.

REQUISITOS DE DEPOSITO DE ALQUILER

La renta del inquilino debe estar al día antes de hacer el depósito ante el Secretario de Tribunales. Un inquilino no puede depositar alquiler con el Secretario de los Tribunales de "mala fé". Los depósitos deben hacerse antes de la fecha de vencimiento del alquiler normal. Si el propietario ha dado al inquilino un aviso por escrito al inicio del arrendamiento, establece que el propietario es dueño de tres o menos unidades de alquiler, el inquilino no puede ejercer estos derechos. Si el propietario no ha revelado su nombre y dirección o nombre y dirección de su agente, el propietario renuncia al derecho de la notificación de corrección antes de que un arrendatario ejerza acción legal para obtener las correcciones.

DERECHO A UNA UNIDAD DE ALQUILER QUE ESTE EN FORMA Y SEGURA

Además del derecho de posesión exclusiva hasta el final del contrato de alquiler, el arrendatario goza de otros derechos en virtud de la ley, que incluyen el derecho a una vivienda de alquiler que esté en forma y sea habitable, y el derecho de presentar una queja ante el arrendador de cualquier violación de sus obligaciones legales o con la agencia gubernamental apropiada de violaciones de código de construcción, de salud o de seguridad. El inquilino puede unirse a otros inquilinos para negociar colectivamente con el propietario de cualquiera de los términos y condiciones del contrato de alquiler.



DESALOJO

Un propietario puede iniciar una acción de desalojo contra un inquilino cuando el inquilino no ha pagado el alquiler o:

1. Esta violando una condición de un contrato de alquiler por escrito que no es una obligación impuesta por el artículo ORC 5321.05.
2. Sostener sobre más allá del plazo del contrato de alquiler, para interponer una acción de desalojo, el propietario debe servir primero al inquilino con un aviso de tres (3) días para desocupar. Este aviso debe exponer el motivo de la demanda de desalojo y también notificar al inquilino que:
“Se le pide que abandone el local, si no se va, un desalojo puede ser iniciado en su contra. Si tiene alguna duda con respecto a sus derechos y obligaciones legales como inquilino se recomienda que busque ayuda legal”.

El periodo de tres (3) días, a los efectos de esta notificación, no incluye el día en que se notifique la denuncia, o sábados, domingos, o días festivos. Después de los (3) días, al día siguiente, el propietario puede presentar la denuncia por allanamiento y orden de detención en la Corte Municipal. Una audiencia será programada aproximadamente dos (2) semanas después de la fecha en que se presente el caso. Esta primera audiencia determinará el derecho del propietario a recuperar el control de las instalaciones o de la propiedad.

El arrendador debe preparar el caso trayendo las copias de todas las notificaciones, el contrato de alquiler por escrito y otros documentos que puedan ser relevantes para el caso. Si el tribunal concede el desalojo, el propietario puede pedir a la corte que emita una orden judicial de restitución. Esto autoriza a la corte para enviar un alguacil a la propiedad para remover al inquilino y sus pertenencias de la unidad. El alguacil será testigo del cambio de cerraduras de la unidad y del inventario de las pertenencias que dejó el inquilino. El arrendador no puede retener las pertenencias del inquilino en lugar del alquiler. El tribunal recomienda que el propietario proporcione un lugar para el almacenamiento de la propiedad, un garage, desván o por medio de una empresa de almacenamiento por un periodo de tiempo razonable. (En general, de treinta días).

La segunda causa de Desalojo es por daños y perjuicios monetarios.

Una segunda audiencia será programada alrededor de un mes después de la acción de desalojo que se presenta inicialmente. Esta segunda causa de “audiencia de acción” está establecida para determinar el dinero que el inquilino debe al propietario. El inquilino puede contestar la demanda dentro de los 28 días de recibir la queja por correo. La falla de presentar una respuesta en el plazo de 28 días dará lugar a un fallo por falta en contra del inquilino.

Un fallo por falta evitará que el inquilino más tarde pueda objetar el monto de los daños que la Corte podrá otorgar al propietario. El inquilino tiene derecho a una contrademanda por los daños monetarios; negar los cargos del propietario; y /o afirmar una reducción del valor del alquiler de la vivienda. El inquilino tiene derecho a que estos costos sean compensados contra cualquier depósito de seguridad que el propietario retenga. No en todos los casos se incluirá una “segunda causa” por daños monetarios. Si sólo hay una demanda para el desalojo, el caso se dará por terminado hasta que el propietario recupere un juicio por dinero contra el inquilino o el caso se desestimó mediante resolución o acción judicial. E inquilino, por lo tanto, debe notificar al Secretario de los Tribunales por escrito de su nueva dirección. El no dejar una dirección de envío por escrito ante el Secretario puede resultar en no recibir un aviso de la audiencia en una “segunda causa”.

Desalojos de autoayuda son ilegales. Un propietario puede recuperar solamente y legalmente el uso de las instalaciones presentando adecuadamente y obteniendo un juicio para el desalojo, y luego solicitar que el tribunal emita una orden judicial de restitución. El tribunal envirá un alguacil para supervisar el cambio de cerraduras de la unidad. Sea o no el derecho de un inquilino para continuar con el uso de la propiedad, éste se ha terminado. Un propietario no puede cortar los servicios públicos, cambiar cerraduras o confiscar la propiedad personal del inquilino (sección ORC 5321.15). Incluso si un tribunal ha sostenido una audiencia para un desalojo, el propietario debe permitir que el alguacil o agente judicial remueva al inquilino de la propiedad. Si el propietario hace cualquiera de lo anterior. El inquilino puede ponerse en contacto con un abogado y buscar una acción inmediata por parte de la corte. El propietario será responsable de todos los daños reales al inquilino y gastos razonables del abogado.